



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n. 133/2021 R.G. Es. Imm.

Il professionista delegato alla vendita, **Avv. SANDRO CILIANI**, con studio in Terni, Via Carlo Goldoni, 12, (tel. **0744 432015** e-mail: avv.sandrociliani@libero.it p.e.c.: sandro.ciliani@ordineavvocatiterni.it) nella procedura esecutiva immobiliare n. 133/2021 R.G.E., vista l'ordinanza di vendita delegata emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, il 30.03.23, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che presso la sala aste di "Aste Giudiziarie in linea spa", sita in Terni, Strada di Collescipoli, 57, davanti al predetto professionista delegato, il giorno **17.04.2024, alle ore 13,30**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche e di effettuare rilanci anche in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

- **diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) dei seguenti beni:**

Porzione di fabbricato costituito da appartamento di civile abitazione di circa 139 mq., con annessa un'ampia area scoperta di pertinenza di circa mq. 198, siti in Baschi, Voc. San Lorenzo, 259. L'unità immobiliare è libera su tre lati, è posta su tre piani ed è composta, al piano interrato, da un piccolo locale ad uso cantina, al piano terra, da ampio salone, cucina, bagno, ingresso e locale tecnico che ha accesso dall'esterno, al piano primo, da tre camere da letto, un bagno e due terrazzi. Completa la proprietà una corte esterna in parte in cemento battuto e in parte lasciata a verde.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al fg. 70, particella 56 sub 5, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 7, R.C. € 379,60 e particella 135 cat. F/1.

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che non verranno cancellati dalla procedura.

L'unità immobiliare è occupata dal debitore e potrà essere liberata a cura e spese della procedura dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Non vi è condominio costituito.

Si dà atto che sussiste difformità catastale sanabile mediante voltura con un costo stimato di € 200,00, già decurtato dal prezzo di stima. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, consultabile sul PVP e sul sito del Gestore della Vendita Telematica che è stato individuato nella soc. **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA s.p.a.** che si avvale della seguente piattaforma: www.astegiudiziarie.it.

- **Prezzo Base LOTTO UNICO: € 57.937,50;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 43.453,13;**

- Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00
- Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 121.359,70 al lordo delle decurtazioni del 15% per vendita giudiziaria;
- Luogo presentazione offerte vendita su supporto analogico: Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, C.so del Popolo, 40, Terni;
- Termine presentazione offerte vendita: 16.04.2024 ore 11.00;
- Data dell'esame delle offerte di vendita: 17.04.2024 ore 13,30;

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsigiustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le offerte presentate sono IRREVOCAILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagini, privi di elementi attivi. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Tribunale di Terni R.G.E. N. 133/2021" recante il seguente codice IBAN: IT97M070751440000000736810; e sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

N.B. E' necessario accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché che il bonifico relativo alla

cauzione sia effettuato in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate anche in via analogica, **entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito in Terni, C.so del Popolo, 40, durante gli orari di apertura al pubblico dello stesso ufficio.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA COMUNI AD ENTRAMBE (salvo diversa specificazione)

L'offerta da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00, e da ulteriori due Marche da € 2,00 per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa ed il nome del legale rappresentante; quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 31661 – 1 alpha – 2 code dell'International Organization for Standardization);
- b. i dati identificativi del bene;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;

- d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione e marca da bollo
- h. nel caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo;
- i. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- j. l'indirizzo pec utilizzato per trasmettere l'offerta presentata con modalità telematica e per ricevere le comunicazioni; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico sarà sufficiente indicare una e - mail anche non certificata;
- k. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- l. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta dovrà essere allegata:

a) la documentazione attestante il versamento della cauzione e della marca da bollo nel caso di offerta telematica, e segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento, nella busta dell'offerta analogica, oltre alla marca da bollo dovrà allegarsi un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni R.G.E. N. 133/2021" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

b) copia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegate le copie del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento

autorizzativo del Giudice Tutelare. Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica dovranno essere allegata copia del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Ognuno (tranne il debitore) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persone da nominare ex art. 579, co. 3 e 583 c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA COMUNE AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI OFFERTA (TELEMATICA O ANALOGICA)

Ai sensi dell'art. 571 co.c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

- A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
- B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate; Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene anche per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 2° co. c.p.c.(in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato a **Tribunale di Terni R.G.E. N. 133/2021**", recante il seguente codice iban: **IT97M070751440000000736810** o in alternativa mediante deposito presso il Delegato alla vendita di assegni circolari non trasferibili, intestati a **"Tribunale di Terni R.G.E. N. 133/2021"**.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo con gli oneri fiscali e comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificate dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate

saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal Delegato alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a colui che ha prestato la cauzione più alta e, in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo. Al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti analogici non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte e ai partecipanti telematici non aggiudicatari l'importo versato tramite bonifico bancario che sarà effettuato entro i successivi cinque giorni lavorativi. Si precisa che il soggetto che ha presentato offerta analogica per partecipare alla gara sarà tenuto a presenziare personalmente alla stessa, in subordine potrà intervenire in sua vece:

- un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;
- un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571, co. 1 c.p.c.. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca ex art. 1269 c.c., per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto intestato a **Tribunale di Terni R.G.E. N. 133/2021,** recante il seguente codice **IBAN:**

IT97M070751440000000736810 o in alternativa mediante deposito presso il Delegato alla vendita di assegni circolari non trasferibili, intestati a "**Tribunale di Terni R.G.E. N. 133/2021**". Si rende noto, inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo, concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

si avvisa, inoltre,

- che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato, Geom. Carlo Fava, (consultabile sul P.V.P. - Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'esperto nominato sopra richiamata che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- **che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>,**
- **che IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI;**
- che qualora gli immobili posti in vendita risultassero realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella

condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

– che maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti questo avviso, anche presso il Professionista Delegato, Avv. Sandro Ciliani (Tel. 0744/432015);

– che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Terni, li 8.01.2024

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Sandro Ciliani